



## בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 9143/18

לפני: כבוד השופט י' עמית  
כבוד השופט ד' מינץ  
כבוד השופט ע' גרוסקופף

המערערת: נחלת יהודה בע"מ

נגד

המשיבים: 1. קוליה בודסקי  
2. יהודית סובול  
3. עדנה קראוזה  
4. אליהו קראוזה  
5. גבריאל קראוזה  
6. אריאל קראוזה  
7. עדנה זיידמן  
8. צבי בוטקטבסקי  
9. שרה צוקרמן  
10. חיה ברעלי  
11. דליה חנקין

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי חיפה מיום 11.11.2018 בה"פ 28900-08-15 שניתן על ידי כב' השופט מנחם רניאל

תאריך הישיבה: ב' באב התש"ף (23.7.2020)

בשם המערערת: עו"ד דן-גור דניאל

בשם המשיבים: עו"ד מרצקי חוה

### פסק דין

לפנינו ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופט מנחם רניאל) מיום 11.11.2018 בה"פ 28900-08-15, במסגרתו התקבלה התובענה שהגישו המשיבים,

וניתן סעד הצהרתי לפיו הם הבעלים של החלקות מושא ההליך דנן, וכפועל יוצא הם זכאים כי חלקות אלו ירשמו על שמם במרשם המקרקעין.

1. יהושע חנקין ז"ל (להלן: "המנוח חנקין"), שזכה לכינוי "גואל העמק" בשל פועלו לרכישת אדמות בעמק יזרעאל, רכש חלקות אדמה גם באזורים אחרים של ארץ ישראל המנדטורית, ובכלל זה באזור חדרה. שתיים מהחלקות הללו – חלקה 22 בגוש 10011 (המכונה "חלקת הקייטנה") וחלקה 15 בגוש 10005 (המכונה "חלקת החולות") המצויות לחוף ימה של חדרה (להלן, יכוננו יחד: "חלקות המריבה"), הן מושא הסכסוך שלפנינו.

2. ואלה עיקרי העובדות הדרושות להבנת הסכסוך שהובא לפנינו. המערערת, חברת נחלת יהודה בע"מ (להלן: "החברה"), היא חברה אשר הוקמה בשנת 1937 על ידי המנוח חנקין ואחיו. החברה, אשר הייתה בשליטה מלאה של המנוח חנקין עד למותו בשנת 1945, שימשה אותו כמכשיר לאחזקת מקרקעין שרכש, רובן בנאמנות עבור אנשים אחרים (בלשון אותם ימים, נאמר כי המקרקעין הוחזקו "בשם מושאל"). חלקות המריבה נרשמו על שם החברה במרשם המקרקעין בשנת 1938, באמצעות שטרי מכר שערך המנוח חנקין. ברבות השנים העבירה החברה את עיקר המקרקעין שרכשה לבעלותם של הנהנים שלמענם נרכשו, ועל שמה נותרו רשומות במרשם המקרקעין מספר קטן של חלקות, וביניהן חלקות המריבה.

3. פעילות החברה דעכה במהלך השנים, עד שנמחקה ממרשם החברות בשל אי הגשת דוחות שנתיים ואי תשלום האגרות השנתיות. ואולם, בשנת 1995 רכשה קבוצת משקיעים, בראשות חיים בורקין ויורם ברנע (להלן: "המשקיעים"), תמורת 29,660 ש"ח את מניותיה של דליה חנקין (המשיבה 11) בחברה, והפכה לבעלת השליטה בה (יצוין כי דליה חנקין החזיקה עובר למכירה כ-68.3% ממניות החברה). המשקיעים מונו כמנהלי חברה, פעלו להחייאתה, והחלו בייזום פעולות איתור והשבחה של נכסי המקרקעין הרשומים על שמה, ובכללם חלקות המריבה.

4. כ-20 שנים לאחר רכישת השליטה בחברה על ידי המשקיעים, פנו המשיבים, אשר על פי קביעת בית המשפט קמא מייצגים 4/7 מיורשי המנוח חנקין, לחברה, ודרשו כי חלקות המריבה יועברו על שם יורשי המנוח חנקין. לטענת המשיבים, התברר למרביתם רק בסמוך לשנת 2015, בעקבות בירורים שערכה עורכת דין בשם נעמה צורף הלוי, כי חלקות המריבה נרשמו על שם החברה בנאמנות עבור המנוח חנקין, וכי על החברה להעביר את החלקות הללו לבעלות יורשיו על פי דרישתם. רק אחד מהיורשים,

רוני בודסקי ז"ל, אשר נפטר במהלך הדיון בתובענה, מסר כי היה ידוע לו מאז ומעולם שחלקות המריבה מוחזקות בנאמנות על ידי החברה, ואולם לדבריו לא סבר לאורך כל התקופה שהחברה מתכחשת לכך שיורשי המנוח חנקין זכאים להן.

5. משסירבה החברה להיענות לדרישת המשיבים, הוגשה התובענה מושא הערעור. התובענה נפתחה כהמרצת פתיחה, והועברה על פי החלטות בית המשפט קמא לפסים רגילים. הסעד שהתבקש בתובענה היה הצהרה כי יורשיו החוקיים של המנוח חנקין הם הבעלים של חלקות המריבה, כי הם זכאים שחלקות המריבה ירשמו על שמם במרשם המקרקעין וכי על החברה לעשות את כל הדרוש על מנת שכך יקרה.

6. בית המשפט קמא (כב' השופט מנחם רניאל), בפסק דין מנומק ומפורט, בחן את מכלול המחלוקות שבין הצדדים, והגיע למסקנה כי הדין עם המשיבים, וכי הם זכאים לסעד ההצהרתי שהתבקש על ידם. החברה לא השלימה עם פסק הדין, ומכאן הערעור שלפנינו.

7. ביום 23.7.2020 התקיים דיון לפנינו ולאחר שבחנו את מכלול טענות החברה, הגענו למסקנה כי אין לדחות את הממצאים העובדתיים שקבע בית המשפט קמא, כי הם תומכים במסקנה אליה הגיע וכי לא נפלה בפסק הדין טעות בחוק. על כן, אנו מאשרים את פסק הדין בהתאם לסמכותנו על פי תקנה 460(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984.

8. בתמצית שבתמצית נציין כי טענות המערערת ניתנות לחלוקה לשלושה מישורים:

במישור הראשון תוקפת החברה את דרך ניהולו של ההליך קמא, ובמיוחד את האופן בו הועבר ההליך לפסים של תובענה רגילה. לא מצאנו ממש בטענות אלה, שלגביהן הוגשו בשעתו שתי בקשות רשות ערעור שנדחו (רע"א 3211/16 נחלת יהודה בע"מ נ' בודסקי (10.5.2016)). (רע"א 3329/16 נחלת יהודה בע"מ נ' בודסקי (19.4.2016)); בית המשפט קמא שמע את עדי הצדדים באריכות במשך מספר רב של ימי דיונים (13 ישיבות הוכחות לפי האמור בפסק הדין), ואיפשר לכל צד למצות את בירוריו ולהעלות את מלוא טענותיו. לא התרשמנו כי דרך ניהול המשפט גרמה לפגיעה קונקרטיה ממשית בזכויותיה הדיוניות של החברה, ובוודאי שלא לעוול המצדיק התערבות ערכאת הערעור. כן העלתה החברה הסתייגות ממתן הסעד כאשר חלק מיורשי חנקין אינם צד להליך. ואולם, הסעד שהתבקש וניתן בתובענה דגן הוא סעד הצהרתי לפיו חלקות המריבה הן

חלק מעיזבון המנוח חנקין, ויש להעבירן על שם יורשיו. סעד כזה רשאי לתבוע כל אחד מיורשי המנוח חנקין, לא כל שכן מרביתם.

במישור השני טוענת החברה כי היה מקום לדחות את התובענה מחמת התיישנות או השתק כנגד כלל המשיבים, ולמצער כלפי חלקם (הכוונה בעיקר למשיב 1 והמשיבה 11), וזאת בשל התנהלותם לאחר שהחברה נרכשה על ידי המשקיעים בשנת 1995. גם בטענות אלה לא מצאנו טעם המצדיק התערבותנו. מרוץ ההתיישנות בתביעה כלפי נאמן מתחיל להימנות רק מהרגע שהנאמן כופר בנאמנות או מפר את חובותיו כנאמן, ומכוח סעיף 8 לחוק ההתיישנות, התשי"ח-1958, מרוץ ההתיישנות מושהה כל עוד אין ברשות הנהנה מידע הסותר את החזקה כי הנאמן ממלא את חובתו (ראו, למשל, ע"א 3322/95 גמזו נ' גושן, פ"ד נ(4) 520, 526-527 (1997); ע"א 1559/99 צימבלר נ' תורג'מן, פ"ד נ(5) 49, 66-68 (2003)). בית המשפט קמא קבע, לאחר ששמע את עדי הצדדים, כי המשיבים לא היו מודעים, ולא צריכים היו להיות מודעים, לכפירת החברה בקיומה של הנאמנות עד סמוך למועד הגשת התובענה (בין אם משום שלא ידעו כלל על הנאמנות, ובין אם משום שלא סברו שהחברה כופרת בה). בממצאים עובדתיים מסוג זה אין דרכה של ערכאת ערעור להתערב. קביעות עובדתיות אלה גם משמיטות את הבסיס לטענת ההשתק שהושמעה מפי החברה.

במישור השלישי מבקשת החברה כי נתערב בקביעותו של בית המשפט קמא לפיה העברת רישום חלקות המריבה על שם החברה בשנת 1938 הייתה העברה בנאמנות לטובת המנוח חנקין. לעניין זה חוזרת החברה על הטענות שהעלתה לפני בית המשפט קמא, ומתבססת בעיקר על נוסח שטרי המכר שנחתמו בשעתו על ידי המנוח חנקין ועל עניינים נוספים שלשיטתה אינם מתיישבים עם גרסת המשיבים. אכן, הניסיון לעמוד היום באופן מלא ושלם על שארע לפני למעלה מ-80 שנה, נידון מלכתחילה לכישלון. כל גרסה שתוצג תתקל מן הסתם בפערים שלא נדע כיצד להשלימם, ותעורר תמיהות שתיוותרנה בלתי מבוררות עד תומן. ואולם, המסמכים שהוצגו על ידי הצדדים, ובמיוחד הפרוטוקולים של החברה מזמן אמת, ומסמכים המעידים על התנהלותה ביחס למקרקעין בשנים בהן הייתה עדיין פעילה, מאפשרים להכריע במחלוקות הנדרשות לצורך מתן הסעד שהתבקש. ממכלול החומר עולה כי המנוח חנקין, ששלט כאמור בשעתו בחברה, העביר בשנת 1938 את חלקות המריבה לחברה על מנת שירשמו על שמה במרשם המקרקעין כ"שם מושאל" לטובתו. שטרי המכר שנחתמו בשעתו היוו אמצעי (פיקטיבי לפחות בחלקו) למימוש כוונה זו, ועל כן אין בהם כדי לשנות את המסקנה. מהו הטעם המדויק לכך שחלקות המריבה נרשמו על שם החברה ב"שם מושאל"? האם רישום זה לווה בהתחשבות כספית כלשהי? על כך ועוד לא נדע להשיב באופן מלא ומספק. די באשר

אנו יודעים כדי לקבוע את שביקשו המשיבים כי יוצהר. מסקנה זו אולי לא תספק את ההיסטוריונים, אך די בה על מנת להכריע בגורל התביעה המשפטית שלפנינו.

9. לאור האמור, דין הערעור להידחות. המערערת תישא בהוצאות המשיבים בקשר לערעור זה בסכום של 25,000 ש"ח.

ניתן היום, ז' באב התש"ף (28.7.2020).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט